

**Управление Федеральной антимонопольной службы  
по г. Москве**

Адрес: 107078, г. Москва, Мясницкий проезд, дом 4, стр.  
1

E-mail: to77@fas.gov.ru

Телефон/факс: 8 (495) 784-75-05

**ЗАКАЗЧИК**

Наименование: АО "ДОМ.РФ"

Почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул.

Г

М

Г

Г

Г

Г

Г

E-mail: to77@domrf.ru

Дата: 18 августа 2021 г.

**ЖАЛОБА**

на действия (бездействие) комиссии по осуществлению закупок  
реестровый номер запроса предложений в электронной форме № 32211489280

**УЧАСТНИК РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАКАЗА**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа  
«Высшие Стандарты Качества»

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ТОРГАХ:**

Способ определения поставщика (подрядчика, исполнителя): Открытый запрос  
предложений в электронной форме

Наименование объекта закупки: Оказание услуг по анализу рыночной стоимости  
объектов арендного жилья для целей отражения стоимости в финансовой отчетности по  
Международным стандартам финансовой отчетности и принятия управленческих  
решений.

Начальная (максимальная) цена контракта: 19 363 839 (девятнадцать миллионов триста  
шестьдесят три тысячи восемьсот тридцать девять) рублей 96 копеек

Согласно пункту 1 части 10 статьи 3 Федерального закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ,  
обжалуется осуществление заказчиком закупки с нарушением требований Федерального  
закона от 18.07.2011 № 223-ФЗ.

ДОВОДЫ ЖАЛОБЫ:

Для участия в запросе предложений в электронной форме № 32211489280 Заказчиком в конкурсной документации установлены следующие критерии оценки заявок на участие:

20.2	<p><b>Критерий «Цена договора»</b>  <u>Значимость (вес) критерия - 30 %.</u></p>	<p>Оценка в баллах рассчитывается по формуле:  <math display="block">A_{ni} = \frac{A_{min}}{A_i} * 100 * 30\%</math>, где  <math>A_{ni}</math> - баллы, присваиваемые i-й заявке по указанному критерию;  <math>A_{min}</math> – минимальная цена договора из предложенных в заявках участников;  <math>A_i</math> - предложение i-го участника по цене договора, указанное в заявке.</p> <p>Максимальный балл по критерию с учетом значимости - 30 баллов.</p>	<p><b>Error! Reference source not found.</b></p>
20.3	<p><b>Критерий «Наличие у участника закупки необходимого для исполнения договора опыта оказания соответствующих услуг / опыта выполнения соответствующих работ»</b>  <u>Значимость (вес) критерия - 60 %.</u></p>	<p>Итоговый рейтинг по критерию «Наличие у участника закупки опыта выполнения соответствующих работ» определяется по формуле:  <math display="block">P_{2i} = (G_{ni} + D_{ni}) * 50\%</math>.          Максимальное количество баллов по данному критерию не может превышать 50.</p> <p>Максимальный балл по критерию с учетом значимости - 50 баллов.</p>	
20.3.1	<p><b>Подкритерий 1. «Наличие у участника закупки опыта оказания услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости»</b>  <u>Значимость (вес) критерия - 50 %.</u></p>	<p>При оценке по данному подкритерию к учету принимаются договоры, и акты по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО по договорам, заключенным участником закупки с 01.01.2019 до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе, стоимость каждого из которых составляет не менее 2 000 000 (двух миллионов) рублей.</p> <p>При этом должны быть соблюдены</p>	<p>- Форма 3.1;          – - копии договоров, с учетом всех имеющихся приложений и дополнительных соглашений (в т.ч. с подписью уполномоченных лиц сторон договора и печатью компании);          ;          - копии актов о</p>

		<p>следующие требования к предоставляемой информации об опыте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– состав объектов недвижимости: объекты жилой и (или) коммерческой недвижимости, а именно жилые дома или комплексы, и (или) офисные, и (или) торговые, и (или) гостиничные центры, и (или) многофункциональные комплексы, и (или) земельные участки с учетом объектов недвижимости, расположенных на них (отдельные помещения, производственные и складские объекты недвижимости не рассматриваются);</li> <li>– договоры заключены участником закупки в течение периода с 01.01.2019 до даты окончания подачи заявок на участие в закупке;</li> <li>– в договоре должна быть указана информация о заказчике и исполнителе услуг (достаточная для идентификации), реквизиты договора, предмет договора и техническое задание на оказание услуг (где в том числе указан перечень оказываемых услуг), стоимость услуг;</li> <li>– договоры на оказание услуг по оценке стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не принимаются;</li> <li>– заказчиком услуг по договорам является компания, которая использует результат услуг по договору в целях формирования отчетности по МСФО, либо компания, входящая в группу компаний.</li> </ul> <p>Оценка в баллах по данному критерию рассчитывается по формуле:</p> $G_{ni} = \frac{G_i}{G_{пред}} * 100 * 50\%, \text{ где}$ <p><math>G_{ni}</math> – баллы, присваиваемые i-й заявке участника закупки;  <math>G_i</math> – количество договоров (отдельных заданий на оценку, выданных по рамочным договорам), принятых к</p>	<p>полном или частичном исполнении представленных договоров (отдельных заданий) на оценку, выданных по рамочным договорам. В случае предоставления информации о частичном исполнении договора (отдельного задания), должна быть представлена и подтверждена информация о его исполнении не менее, чем на 1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек. Из представленных копий договоров должны однозначно следовать предмет, стоимость, срок заключения договоров, заказчик по договору.</p> <p>Из представленных копий актов должны однозначно следовать их принадлежность к договору (отдельному заданию), стоимость оказанных услуг / выполненных работ, дата подписания актов.</p>
--	--	--	--

		<p>оценке по критерию, представленных i-м участником. При этом при предоставлении договоров, заключенных с заказчиками, осуществляющих закупочную деятельность в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и/или Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и соответствующих все условиям подкритерия, один такой договор принимается равным 2 договорам; Спред – максимальное количество договоров, принимаемых к оценке по критерию из представленных в заявках участников, при этом не может превышать 10 шт.</p> <p><b>Внимание!</b> К учету принимается не более 10 договоров (отдельных заданий) на оценку. В случае предоставления информации о большем количестве договоров, к учету принимаются 10 договоров (отдельных заданий) на оценку, указанные в Предложении участника по критерию (Форма 3) и соответствующие условиям критерия. При этом при предоставлении договоров, заключенных с заказчиками, осуществляющих закупочную деятельность в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и/или Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и соответствующих все условиям подкритерия, один такой договор</p>	
--	--	---	--

		принимается равным 2 договорам	
20.3.2	<p><b>Подкритерий 2.</b></p> <p><b>«Наличие у участника закупки опыта оказания услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости и (или) чистой стоимости реализации объектов и/или разработке финансовых моделей в отношении объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости площадью не менее 20 000 кв. м</b></p> <p><u>Значимость (вес) критерия - 50 %.</u></p>	<p>При оценке по данному подкритерию к учету принимаются договоры и акты оказания услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости и (или) чистой стоимости реализации объектов и/или разработке финансовых моделей в отношении объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости площадью не менее 10 000 кв. м за один объект по договорам, заключенным участником закупки с 01.01.2019 до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе.</p> <p>При этом должны быть соблюдены следующие требования к предоставляемой информации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– состав объектов недвижимости: объекты жилой и (или) коммерческой недвижимости, а именно жилые дома или комплексы, и (или) офисные, и (или) торговые, и (или) гостиничные центры, и (или) многофункциональные комплексы, и (или) земельные участки с учетом объектов недвижимости, расположенных на них (отдельные помещения, производственные и складские объекты недвижимости не рассматриваются);</li> <li>– договоры заключены участником закупки в течение периода с 01.01.2019 до даты окончания подачи заявок на участие в конкурсе;</li> <li>– Заказчик по договору имеет права пользования, владения, распоряжения объектом недвижимости или планирует к оформлению указанные права.</li> <li>– в договоре должна быть указана информация о заказчике и исполнителе услуг (достаточная для идентификации), реквизиты договора, предмет договора и техническое задание на оказание услуг (где в том числе указан перечень оказываемых</li> </ul>	<p>- Форма 3.2;</p> <p>- копии договоров, соответствующих требованиям критерия;</p> <p>- копии актов о полном или частичном исполнении представленных договоров.</p> <p>В случае предоставления информации о частичном исполнении договора, должна быть представлена и подтверждена информация о его исполнении не менее, чем на 2 000 000 (Два миллиона) рублей 00 копеек.</p> <p>Из представленных копий договоров должны однозначно следовать предмет, стоимость, срок заключения договоров, заказчик по договору.</p> <p>Из представленных копий актов должны однозначно следовать их принадлежность к договору, стоимость оказанных услуг / выполненных работ, дата подписания актов.</p>

		<p>услуг, данные для идентификации объекта недвижимости и его площади.</p> <p>В случае отсутствия в указанных документах подтверждающей информации в отношении площади объекта, возможно предоставление выписки из Единого государственного реестра недвижимости, или – в случае отсутствия выписки – иных правоустанавливающих документов, подтверждающих владение указанными объектами по состоянию на дату оказания соответствующих услуг (из представленных документов однозначно должна усматриваться информация об объекте и его площади) и (или) сведений из официальных общедоступных источников, содержащих такую информацию (таких как единый информационный ресурс Росреестра <a href="https://pkk5.rosreestr.ru">https://pkk5.rosreestr.ru</a>).</p> <p>– в том числе принимаются договоры на оказание услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости компании(й), владеющей(их) правами на объект недвижимости, соответствующий требованиям подкритерия (к объекту недвижимости применяются выше перечисленные требования в отношении предоставления информации);</p> <p>– договоры на оказание услуг по оценке стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не принимаются;</p> <p>– В целях исключения двойного учета договоры, предоставленные в обоснование Подкритерия 1, не засчитываются в Подкритерии 2.</p> <p>Оценка в баллах по данному критерию рассчитывается по формуле:</p>	
--	--	---	--

		$D_{ni} = \frac{D_i}{D_{пред}} * 100 * 50\%$ , где <p><math>D_{ni}</math> – баллы, присваиваемые <math>i</math>-й заявке участника закупки;  <math>D_i</math> – количество договоров, принятых к оценке по критерию, представленных <math>i</math>-м участником;  <math>D_{пред}</math> – предельное количество договоров, принимаемых к оценке по критерию, которое составляет 10 шт.</p> <p><b>Внимание!</b> К учету принимается не более 10 договоров. В случае предоставления информации о большем количестве договоров, к учету принимаются 10 договоров, указанные в Предложении участника по критерию (Форма 3) и соответствующие условиям критерия.</p>	
20.4	<p><b>Критерий 3.</b>  <b>«Наличие соответствующей квалификации участника закупки»,</b>  <u>Значимость (вес) критерия - 10 %.</u></p>	<p>Наличие у участника закупки специалиста, работающего в/на компании/ю не менее 1 года до даты окончания подачи заявок на участие в закупке, имеющего действующие квалификационные аттестаты в области финансового анализа (CFA / ASA).</p> <p>Оценка в баллах по критерию рассчитывается по формуле:  <math>KЗРК1i = ((KM_i / KM_{max}) * 100) * 10\%</math>,  где:  – <math>KM_i</math> - предложение участника закупки по количеству специалистов, соответствующих требованиям критерия;  – <math>KM_{max}</math> - максимальное предложение участника закупки по количеству специалистов, соответствующих требованиям критерия, но не более 10 специалистов.  В случае отсутствия одного из запрашиваемых документов и информации, указанных выше, данные для критерия считаются неподтвержденными и участнику закупки присваивается 0 баллов по данному критерию.</p>	<p>- копия трудовой книжки и/или трудового договора и (или) гражданско-правового договора, заверенные участником закупки  - копия международных квалификационных аттестатов CFA / ASA.)</p>

Заявке ООО «КГ «ВСК» был присвоен номер 7610 (далее – заявка участника).

1. В рамках подкритерия 1 «Наличие у участника закупки опыта оказания услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости» необходимо наличие у участника закупки опыта оказания услуг по определению **справедливой (рыночной)** стоимости объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости. При этом в п. 20.3.1 Извещения о проведении закупки указано, что договоры на оказание услуг по оценке стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не принимаются. Однако оценка **рыночной** стоимости объектов в Российской Федерации в обязательном порядке **регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**. Соответственно, все договоры на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов заключаются в соответствии с вышеупомянутым Федеральным законом.

Таким образом, в формулировках подкритерия 1 содержатся явные противоречия, а также несоответствие действующему законодательству в сфере оценочной деятельности

2. Расчет баллов, присвоенных заявкам участников № 290 и №8548, произведен неверно.

Так, по подкритерию 1. «Наличие у участника закупки опыта оказания услуг по определению справедливой (рыночной) стоимости объектов жилой и (или) коммерческой недвижимости»

Значимость (вес) критерия - 50 %

Оценка в баллах по данному критерию рассчитывается по формуле:

$$G_{ni} = \frac{G_i}{G_{пред}} * 100 * 50\%, \text{ где}$$

$G_{ni}$  – баллы, присваиваемые  $i$ -й заявке участника закупки;

$G_i$  – количество договоров (отдельных заданий на оценку, выданных по рамочным договорам), принятых к оценке по критерию, представленных  $i$ -м участником. При этом при предоставлении договоров, заключенных с заказчиками, осуществляющих закупочную деятельность в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и/или Федерального закона от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», и соответствующих все условиям подкритерия, один такой договор принимается равным 2 договорам;

$G_{пред}$  – максимальное количество договоров, принимаемых к оценке по критерию из представленных в заявках участников, при этом не может превышать 10 шт.

Участнику №290, предоставившему 9 (к учету принято **значение 9**), и участнику №8548, предоставившему 4 (к учету принято **значение 8**) по подкритерию 1 присвоено **равное** количество баллов, а именно 45. Очевидно, что при разных значениях подкритерия, количество баллов, соответственно, должно быть разным, а расчёт соответствовать формуле, указанной в закупочной документации.

На основании вышеизложенного **ПРОШУ:**

- 1) приостановить заключение контракта до рассмотрения настоящей жалобы по существу;
- 2) отменить протокол подведения итогов № 18/144-ЗП02-22-22 от 01.07.2022 г.



3) провести внеплановую проверку.

**Приложения:**

1. Копия документа, удостоверяющего полномочия руководителя организации (приказ, решение и пр.)
2. Документация по закупке;
3. ПРОТОКОЛ от 01.07.2022 № 18/144-ЗП02-22-22